

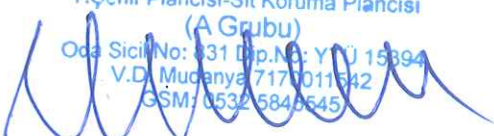
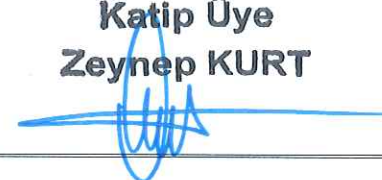
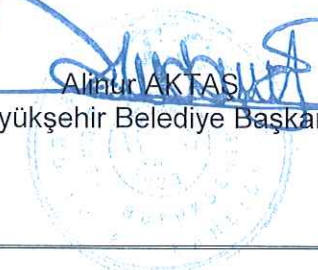


**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
HAMİTLER MAHALLESİ
6396 ADA 25, 28, 29, 34, 35 VE 66 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI HAMİTLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: **UİP- 16529715**

Dr.MURAT ÜZYABA Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı (A Grubu) Oda Sicil No: 831 Dp.No: Y.Ş. 15394 V.D. Mudanya 7170011542 GSM: 0532 5845645 	
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI 	Katip Üye Zeynep KURT 
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.09.2021 tarih ve 407 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Belediye Başkanı 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/10/2021 tarih ve 1677 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı  

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Hamitler Mahallesi 6396 ada 66 parselin bulunduğu bölgenin 18. Madde uygulaması görmüş olması ve bu nedenle tescil işlem yapılamaması nedeniyle imar hattının kadastro hattına çekilmesi ile ilgili plan değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi Bursa kentinin kuzey aksında Bursa-Mudanya yolu üzerinde yakın Bursa kenti ve Osmangazi merkezinden yaklaşık 11,5 km uzaklıkta, Mudanya İlçesine de yaklaşık 20 km uzaklıktadır.

Kuzeyinde Yenikent Mahallesi, Batısında Yenibağlar ve Akpınar, doğusunda Güneştepe ve Yunuseli Mahalleleri güneyinde Bağlarbaşı Mahallesi bulunmaktadır.



Hava fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

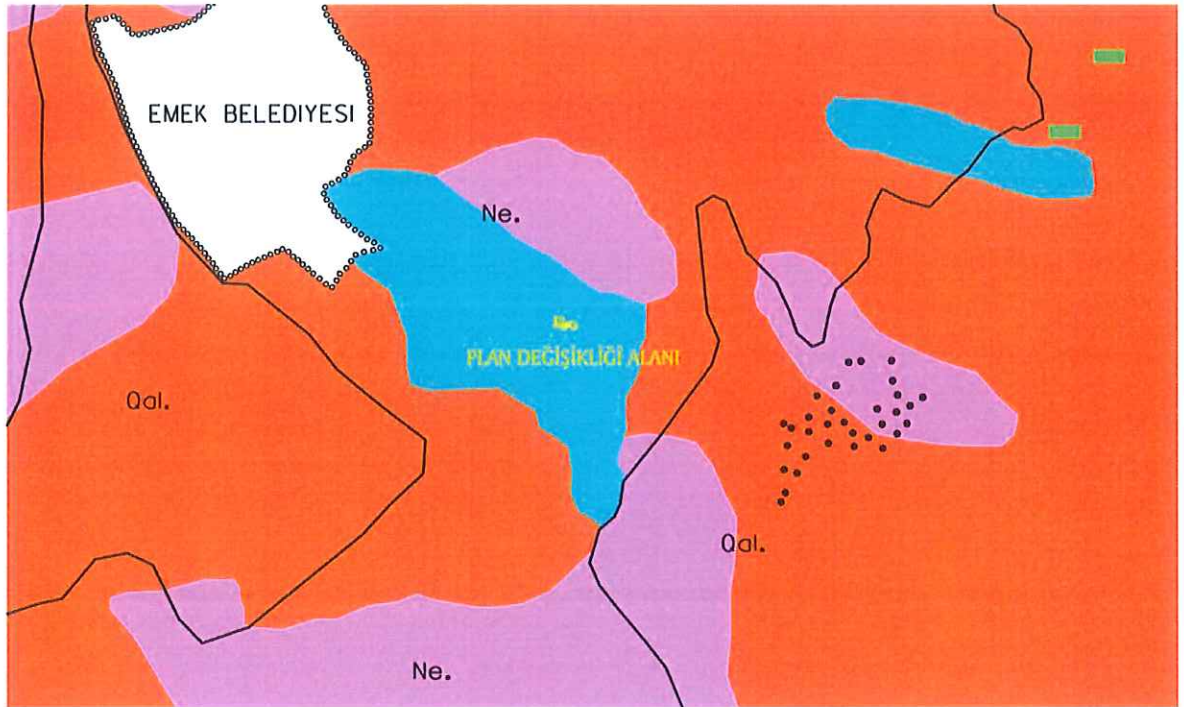
Hamitler Mahallesi 422,7 ha büyüklüğünde olup, 2020 yılı nüfusu 50.513 kişidir.

Hamitler Mahallesinin yapılaşma biçimlerinde farklılıklar vardır. Resmi Gazetede 27.06.1987 tarih ve 19500 sayı ile yayımlanan 3391 sayılı Bursa İli

Merkezinde Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer Adıyla Üç İlçe Kurulması Hakkında Kanun gereği, 1989 yılı (26.03.1989) Yerel Seçimleri sonrasında Osmangazi Belediyesi kurulmuş, Hamitler köy statüsünde iken mahalle statüsü ile Osmangazi Belediyesine bağlanmıştır.

Hamitler Mahallesi

- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlamasını gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

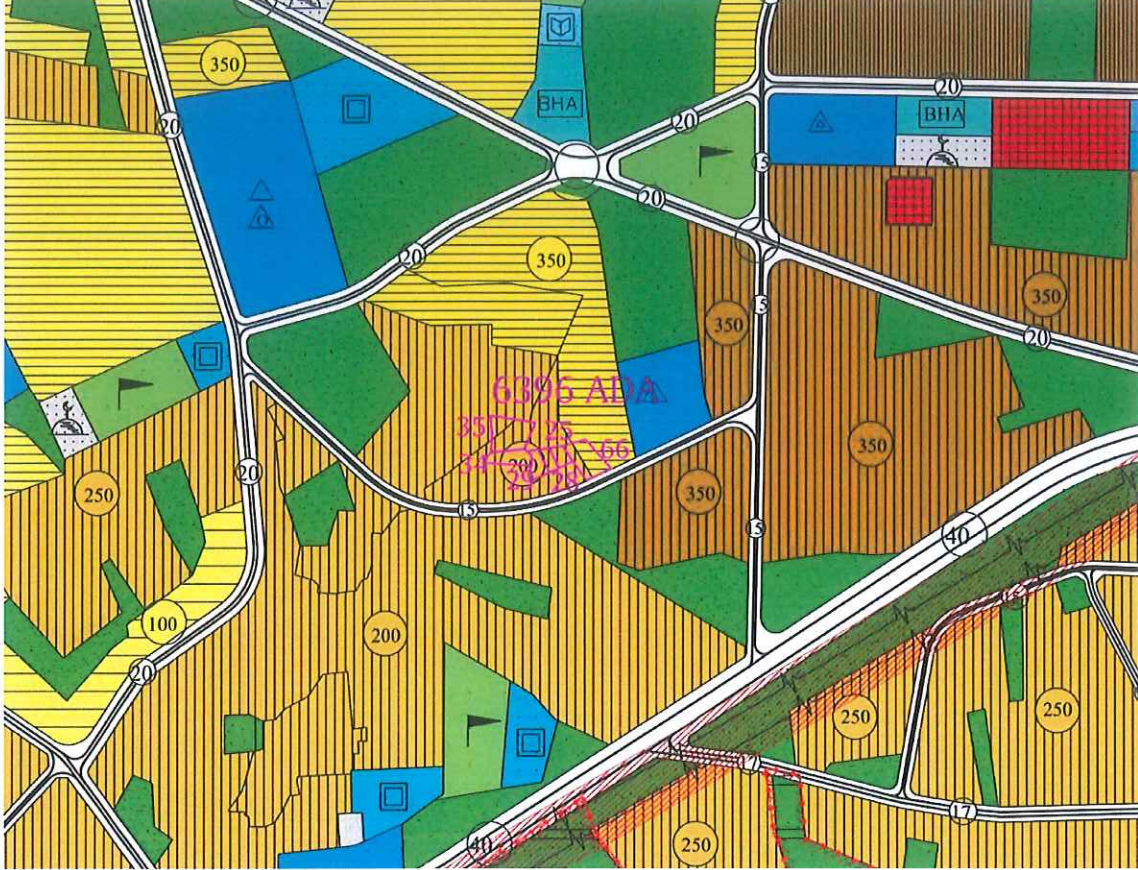


2001 tarihle hazırlanan 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası örn.

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

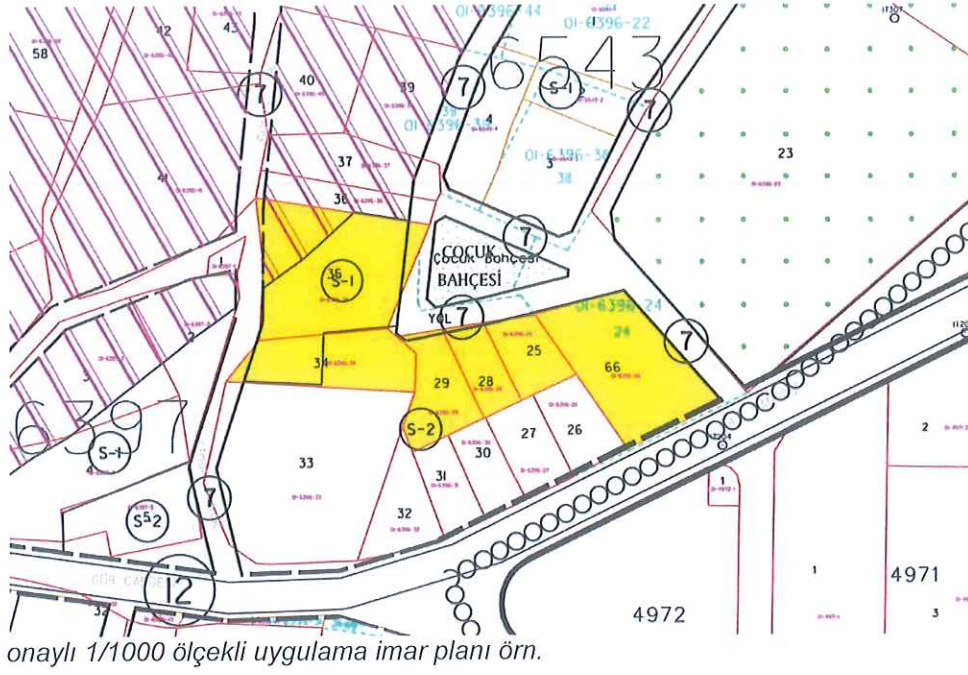
Planlama alanı olan Hamitler Mahallesi 6396 ada 25, 28, 29, 34 ve 35 parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 gün ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 200 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında yer almakta olup, 6396 ada 66 parsel ise kısmen 250 kişi/ha yoğunlukta Meskun Konut Alanında kısmen 350 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanında yer almaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

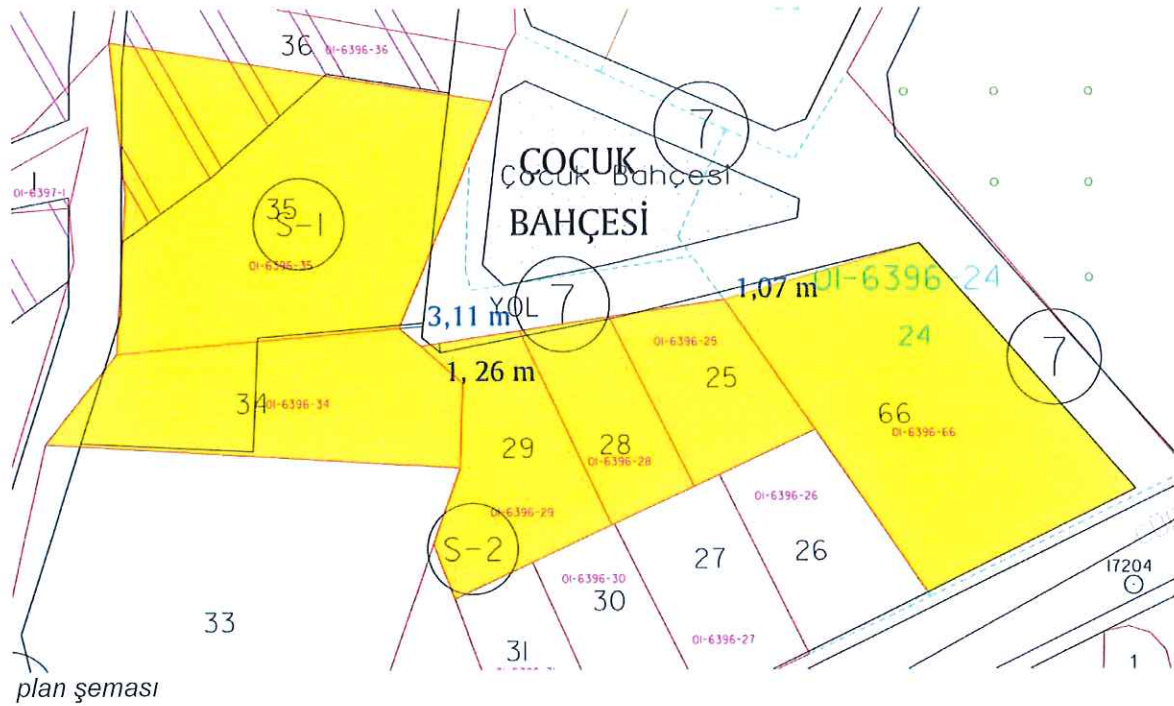
Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 27.03.2002 gün ve 16021083/176 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı kapsamında 6396 ada 25, 28, 29 ve 66 parseller Emsal=0,80 Serbest Nizam 2 katlı (S-2) konut alanında, 34 ve 35 parseller Emsal=0,40 Serbest Nizam 1 katlı (S-1) konut alanında kalmaktadır.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar planında 6396 ada 66 parselde imar hattı ile kadastral hat arasında 1,07 m'yi ulaşan fark olduğu ve 14,63 m² ihdasın bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu parselin bulunduğu bölgede 2004 yılında 18. Madde uygulaması yapıldığı tespit edilmiştir. Bu haliyle ihdas-satın alma işlemi yapılamamaktadır.



[Handwritten signature]

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği talep edilen parsellere ait fotoğraflar...

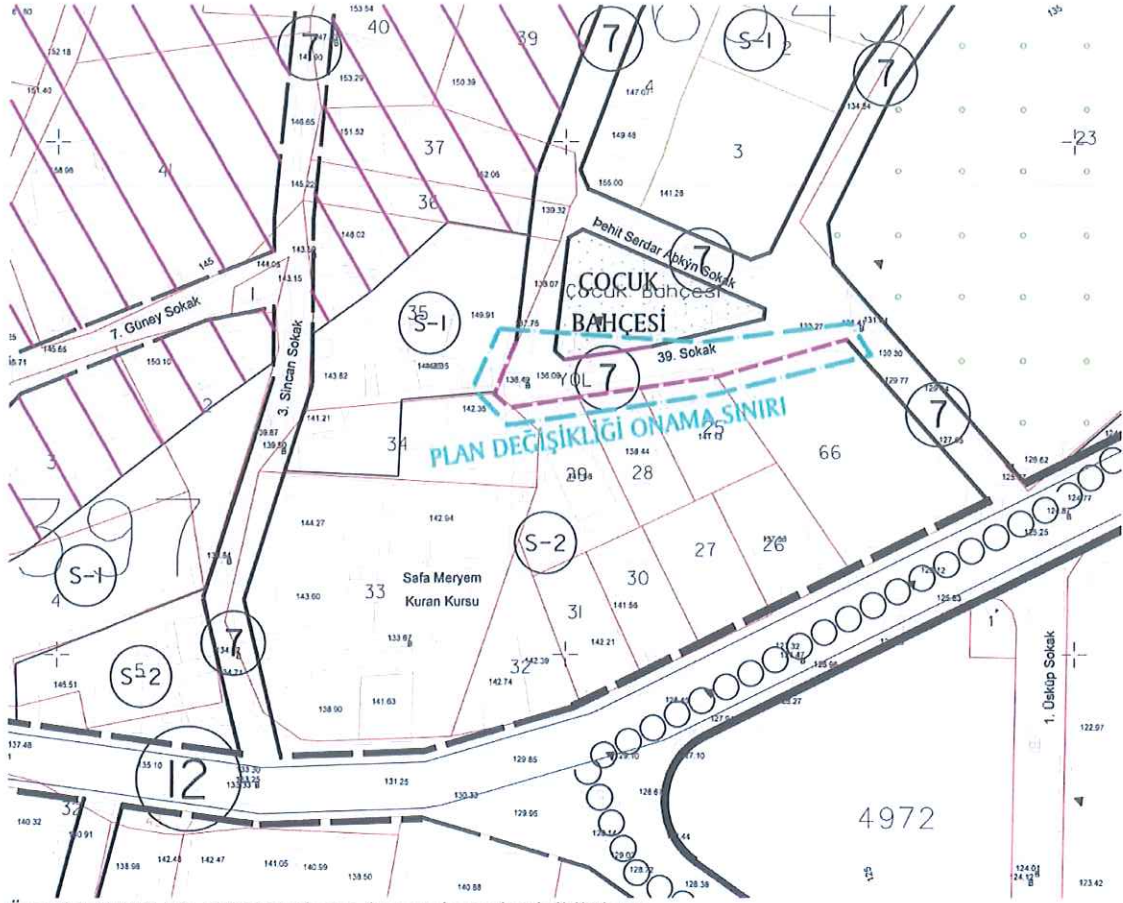


Handwritten signature



3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında imar hattı ile kadastral hattın çakıştırılması şeklinde 6396 ada 25, 28, 29, 34, 35 ve 66 parsellerde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Yol genişliği 7 metrenin altına düşmesi nedeniyle bir kısımda 7 metrenin sağlanması amacıyla çocuk bahçesinin bulunduğu yerde imar hattı düzeltilmiştir.



Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.

Plan değişikliği yapılan sınır itibariyle hesap tablosu:

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)	FARK
SERBEST NİZAM 1 KATLI	14,19	-	- 14,19
SERBEST NİZAM 2 KATLI	28,36	20,46	-7,90
PARK	8,05	-	- 8,08
YOL	18,70	48,84	+ 30,14